



GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

**Bestemmingsplan
Buitengebied Rijssen,
herontwikkeling Lichtenbergerweg 6a-8**

Mei 2017

Vastgesteld

Bestemmingsplan

"Buitengebied Rijssen, herontwikkeling Lichtenbergerweg 6a-8"

Plannaam: "Buitengebied Rijssen, herontwikkeling Lichtenbergerweg 6a-8"
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2016003-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING NR. 8.....	12
3.2	GEWENSTE INPASSING NR. 6A	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT.....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	28
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	ECOLOGIE.....	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	36
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
7.4	HANDHAVING	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	44
9.1	VOOROVERLEG.....	44
9.2	INSPRAAK	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		45
BIJLAGE 1	ADVIES ERVENCONSULENT	46
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	47
BIJLAGE 3	NADER BODEMONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 4	VERKENNEND NATUURONDERZOEK.....	49

BIJLAGE 5	UITGANGSPUNTENNOTITIE.....	50
-----------	----------------------------	----

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

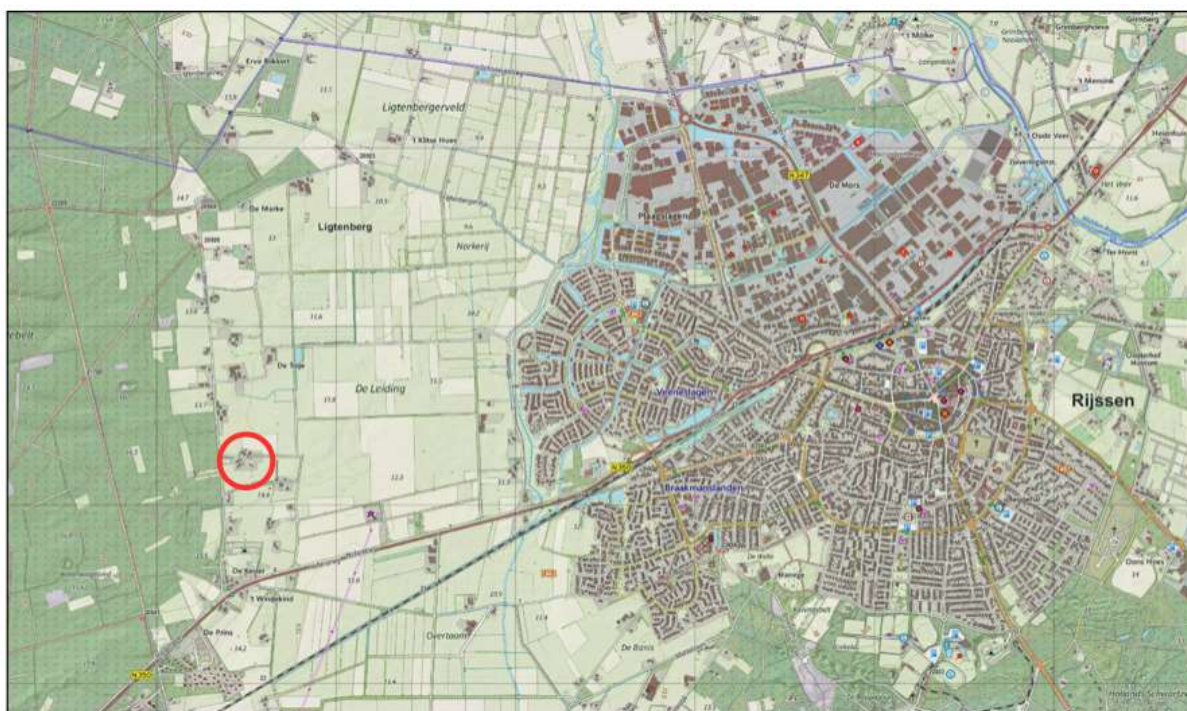
Initiatiefnemer is voornemens om het perceel Lichtenbergerweg 8 te Rijssen te herontwikkelen. Concreet bestaat de ontwikkeling uit de sloop van alle bestaande gebouwen behorend tot dit perceel en realisatie van een vervangende woning met bijgebouw op voldoende afstand (30 meter) van het autobedrijf (zie ook paragraaf 5.5). Om de nieuwe bebouwing goed op te laten gaan in de omgeving zal het erf landschappelijk worden ingepast.

De voorgenomen herontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat het realiseren van een burgerwoning niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

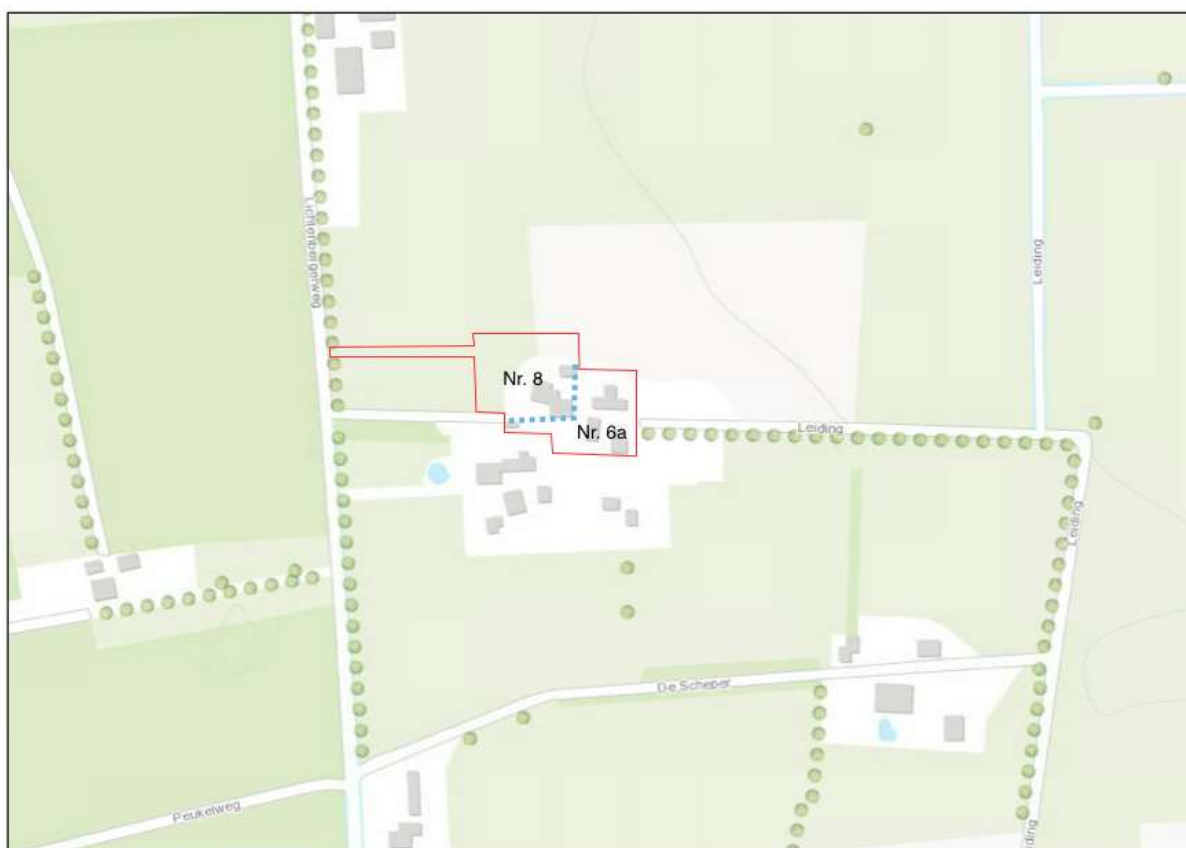
Randvoorwaarde aan medewerking vanuit de gemeente aan deze herziening van het bestemmingsplan is dat het naastgelegen perceel (Lichtenbergerweg 6a) in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Het gehele perceel (nr. 6a) behoudt de bestemming ‘Bedrijf’. Wel zijn er in de regels nadere bepalingen opgenomen ten aanzien van het bedrijfsmatige gebruik van het perceel. De maximale gebruiksoppervlakte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het autobedrijf is naar beneden bijgesteld tot 450 m². Dit is naar rato van de procentuele verkleining van het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’. Daarnaast wordt het maximaal aantal bedrijfswoningen verlaagd van twee naar één, vanwege de afsplitsing van perceel nr. 8.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lichtenbergerweg 6a en 8 in het buitengebied ten westen van de kern Rijssen. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Rijssen, Sectie L, nummers 304 (nr. 8) en 440/441/442 (nr. 6a). In afbeeldingen 1.1 en 1.2 zijn de percelen ten opzichte van respectievelijk de kern Rijssen en de directe omgeving weergegeven. Met de rode en blauwe (stippel)lijn is respectievelijk de indicatieve begrenzing van het plangebied en de perceelgrens aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Rijssen (Bron: Opentopo)



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen, herontwikkeling Lichtenbergerweg 6a-8” bestaat uit de volgende stukken:

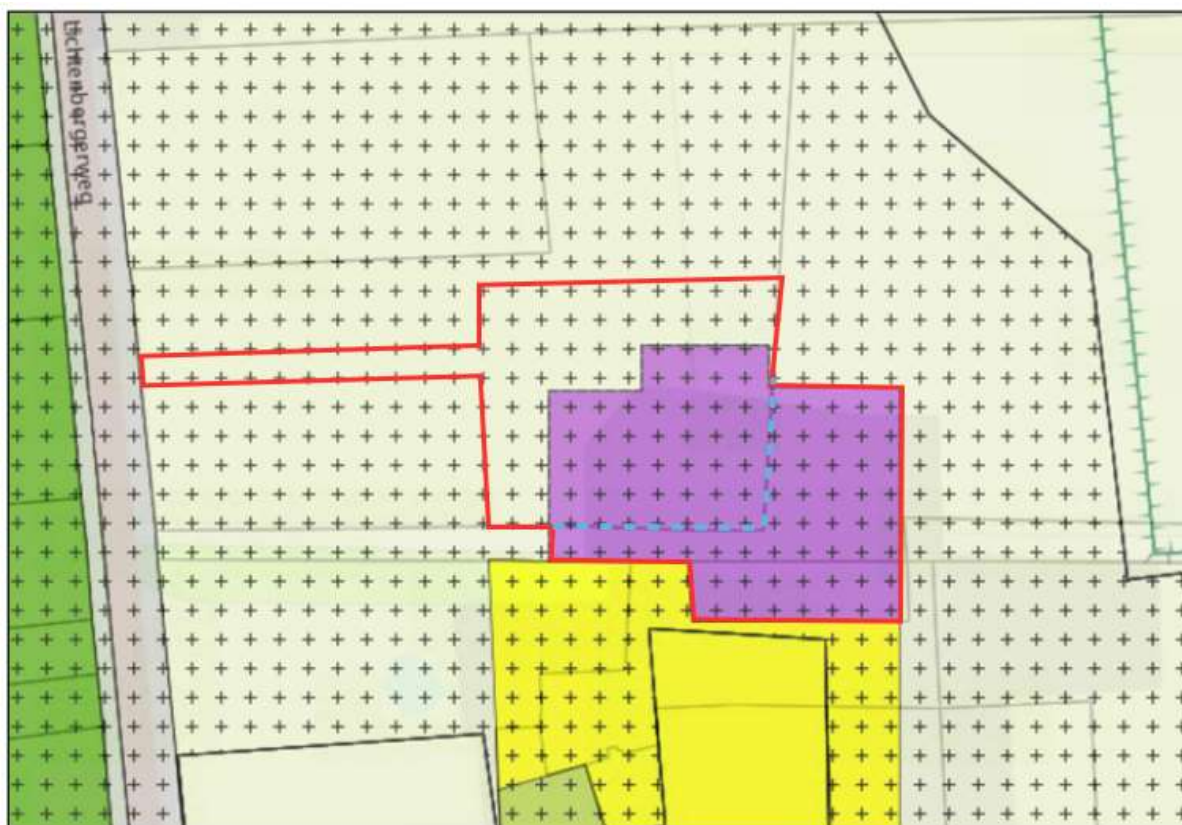
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPB2016003-0401) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologische regiem

De percelen zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen - Holten”. Dit bestemmingsplan is op 1 november 2012 door de raad van de gemeente Rijssen - Holten vastgesteld.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd tot ‘Agrarisch’ en ‘Bedrijf’. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog’ en gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. Afbeelding 1.3 bevat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Rijssen – Holten” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het weiden van vee, akkerbouw en vollegrondstuinbouw. Ook zijn de gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterpaden.

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van het perceel Lichtenbergerweg 6a en 8 een autobedrijf is toegestaan. Het autobedrijf mag een maximale omvang hebben van 840 m². Op basis van de bouwregels mogen er gebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Gelet op de maatvoeringsaanduiding opgenomen op de bestemming ‘Bedrijf’ zijn er ter plaatse van het plangebied maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan.

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Op gronden die voorzien zijn van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ geldt dat diverse flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijvigheid zijn gekoppeld aan de ligging in de reconstructiezonering.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste planologische afsplitsing en de juridisch planologische kaders voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling en de te handhaven bedrijfsbestemming.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Rijssen - Holten beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Lichtenbergerweg 6a-8 te Rijssen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden met verspreid liggende agrarische bedrijven, een aantal woonpercelen, enkele houtwallen en het nationaal park De Sallandse Heuvelrug (ten westen). Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door agrarische gronden. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een woonperceel (Lichtenbergerweg 4). De Lichtenbergerweg is gelegen ten westen van het plangebied.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied weer met de aanwezige bebouwing. De (nieuwe) erven zijn aangegeven met rode omlijning en met de blauwe stippellijn de perceelsgrens tussen nr. 6a en 8. De paarse omlijning betreft de nieuwe in- en uitrit ten behoeve nr. 8. Het autobedrijf is op dit moment gevestigd in de schuur aangegeven met de groene cirkel.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied en aanwezige bebouwing (bron: Provincie Overijssel)

Op het perceel nr. 8 staan diverse gebouwen waaronder een voormalige verwaarloosde boerderij en diverse voormalige (aan elkaar geschakelde) agrarische bedrijfsgebouwen. De bouwkundige staat van de gebouwen is matig tot slecht. Daarnaast zijn vele gebouwen met asbesthoudend materiaal gedekt. Het erf oogt rommelig door de vele her en der geparkeerde auto's en opslag van materialen zoals autobanden, autowrakken en met plastic afgedekte materialen. De boerderij wordt in de huidige situatie niet bewoond. Voorheen werd in één van de schuren een autobedrijf geëxploiteerd.

In afbeelding 2.2 zijn enkele foto's van de op het perceel aanwezige bebouwing opgenomen.



Afbeelding 2.2 Foto's bestaande bebouwing

Op het perceel Lichtenbergerweg 6a staan in de huidige situatie een woning en enkele schuren/bijgebouwen. Recentelijk is het autobedrijf verplaatst naar één van de op dit perceel aanwezige schuren (afbeelding 2.1, groene omlijning). Het gaat om de schuur ten oosten van de woning, direct gesitueerd aan de in- en uitrit op de Lichtenbergerweg.

De gronden die op dit moment niet in gebruik zijn als erf, zijn ingericht als agrarische cultuurgrond.

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling nr. 8

3.1.1 Te slopen bebouwing

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel Lichtenbergerweg 8 te Rijssen te herontwikkelen. Om dit mogelijk te maken worden alle opstallen (incl. voormalige boerderij) behorend tot perceel nr. 8 gesloopt. De gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 420 m². In afbeelding 3.1 is een situatieschets opgenomen waarin met de paarse omlijning de te slopen bebouwing is aangegeven.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing

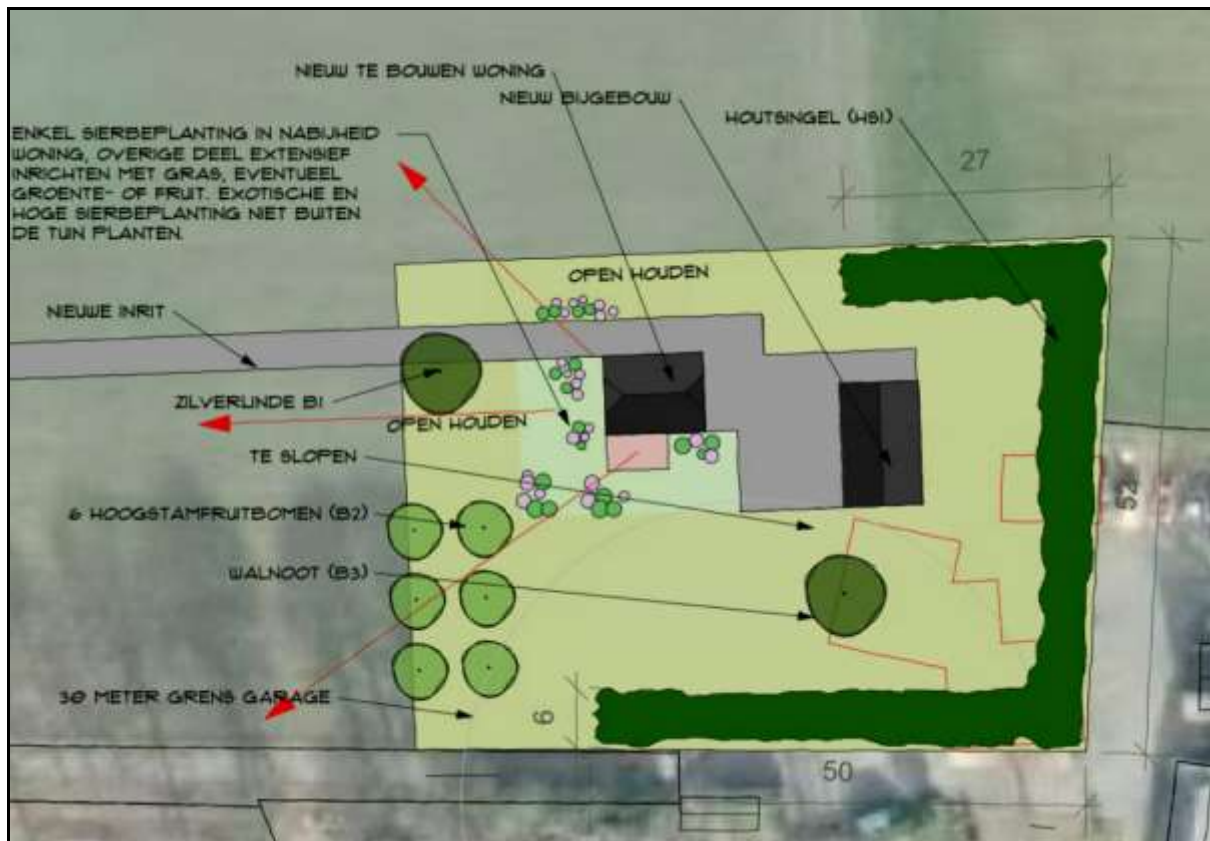
3.1.2 Advies ervenconsulent

Voorafgaand aan het opstellen van het inrichtingsplan en het bestemmingsplan is advies ingewonnen bij de ervenconsulent van Het Oversticht. Het advies bestaat uit de onderdelen; ‘erf’, ‘beplanting’ en ‘gebouw’. Korthedshalve wordt voor het volledige advies verwezen naar bijlage 1.

Conclusie: Sloop en verwijderen van gebouwen, diverse opslag en niet-streekeigen beplanting en vervanging door gebouwen met een streekeigen architectuur en streekeigen beplanting zal een verbetering betekenen voor deze locatie, omdat dan pas van een goede kwaliteitsimpuls kan worden gesproken.

3.1.3 De beoogde bebouwing

Bij het inrichten van een erf is het van belang om nieuwe bebouwing zo goed mogelijk in het landschap en omgeving in te passen. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de inrichtingsschets opgenomen. Op de schets is duidelijk te zien hoe ter plaatse de ruimtelijke situatie uiteindelijk gaat worden.



Afbeelding 3.2 Gewenste inrichting erf (Bron: Buro Stad en Land)

De woning mag een maximale inhoudsmaat krijgen van 1.000 m³ en de bouw- en goothoogte van niet meer dan respectievelijk 10 meter en 3,5 meter. Het bijgebouw is op korte afstand achter de woning gesitueerd om het nieuwe erf zo compact mogelijk te houden. Het bijgebouw krijgt een maximale oppervlakte van 100 m². Met de indeling van het erf (wonen voor, bijgebouw achter) wordt aangesloten bij de traditionele opbouw van landelijke woonpercelen in het buitengebied van Rijssen-Holtten.

De nieuw te bouwen woning is zodanig gepositioneerd dat het past binnen de toekomstige bebouwingsstructuur en de afstand tot het naastgelegen bedrijfsperceel minimaal 30 meter bedraagt. Het bijgebouw wordt uitgevoerd met ingetogen materialen die passend in de omgeving zijn. Het bijgebouw gaat een soberder uitstraling dan de woning kennen. De woning en het bijgebouw worden met elkaar verbonden door een zelfde verharding, bij voorkeur is dit een gebakken elementverharding.

Voor de woning wordt een hoogstamfruitgaard aangeplant. Deze heeft een belangrijke sierwaarde en is kenmerkend voor deze omgeving. Het erf wordt aan de zuid- en achterzijde omzoomd met een streekeigen gesloten houtsingel van minimaal 6 meter breed. Een enkele linde en noot geven het erf massa.

3.2 Gewenste inpassing nr. 6a

Van belang is dat het perceel Lichtenbergerweg 6a in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Dit vanwege het feit dat de huidige planologische mogelijkheden zijn toegekend op basis van de bestaande situatie (zowel nr. 6a als 8). De maximale gebruiksoppervlakte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het autobedrijf, gebaseerd op het bestemmingsvlak 'Bedrijf', wordt naar beneden bijgesteld tot 450 m². Dit is naar rato van de procentuele verkleining van de bedrijfsbestemming. Daarnaast zijn op dit moment maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan. Door afsplitsing van nr. 8 wordt het maximaal aantal bedrijfswoningen bijgesteld van twee naar één (nr. 6a).

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Het nieuwe erf wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen in- en uitrit op de Lichtenbergerweg. Met het inrichten van het plangebied is rekening gehouden met een overzichtelijke ontsluiting zodat er geen verkeersgevaarlijke situaties ontstaan. Er is sprake van het vervangen van een woning, vanuit planologisch oogpunt is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

3.3.2 Parkeren

Gezien de ruime opzet van de percelen is er meer dan voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

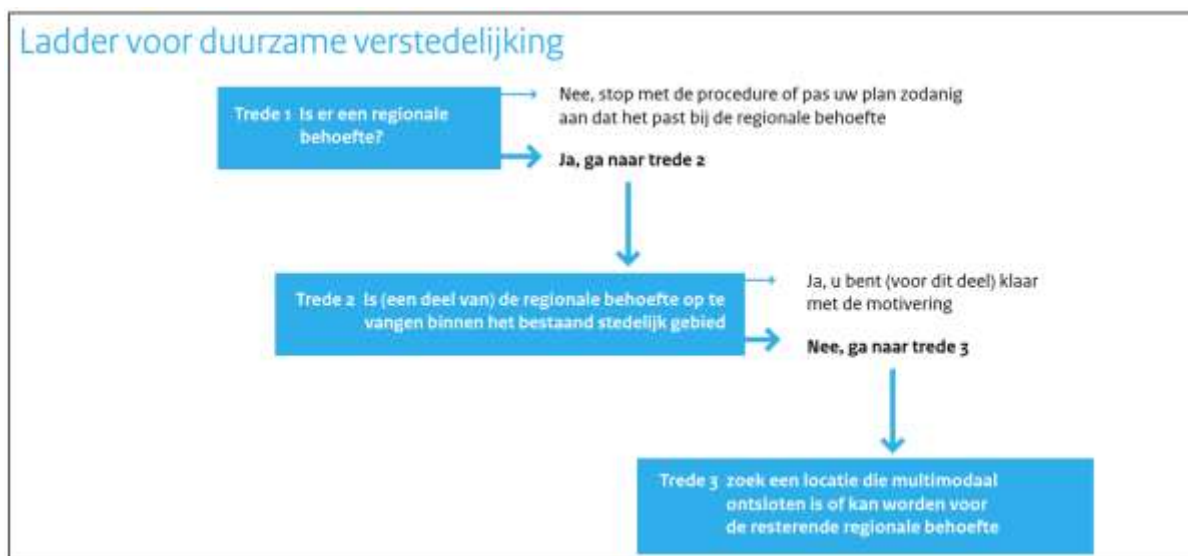
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de SVIR en Ladder voor duurzame verstedelijking

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat er sprake is van het realiseren van een vervangende woning met bijgebouw. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het aantal woningen niet toe. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt

ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor Rood, Rood voor groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als ‘Rood voor rood’, ‘Rood voor groen’, Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase nader ingegaan op het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval zijn artikel 2.1.4 (principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5, lid 1 (Ruimtelijke kwaliteit) en artikel 2.1.6, lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op de hiervoor genoemde artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder voor ontwikkelingen in de groene omgeving. In voorliggend geval is sprake van vervangende nieuwbouw. Het aantal woningen neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe. Wel wordt de omvang van het erf nr. 8 vergroot, dit is noodzakelijk om voldoende afstand te creëren met het naastgelegen bedrijf (nr. 6a). Ten aanzien van het perceel het autobedrijf op perceel nr. 6a is de maximale omvang naar rato van de verkleining van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' verlaagd van 840 m² naar 450 m². Herbenutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving is gelet op de aard van de ontwikkeling niet mogelijk. Daarnaast is het ook niet mogelijk om in voorliggend geval

functies op bestaande erven te combineren. Het nieuwe erf zal echter op een landschappelijk verantwoorde wijze worden ingepast. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5, lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit de planbeschrijving in hoofdstuk 3 wordt de locatie landschappelijk goed ingepast. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen. De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit het vervolg van dit hoofdstuk.

Artikel 2.1.6, lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

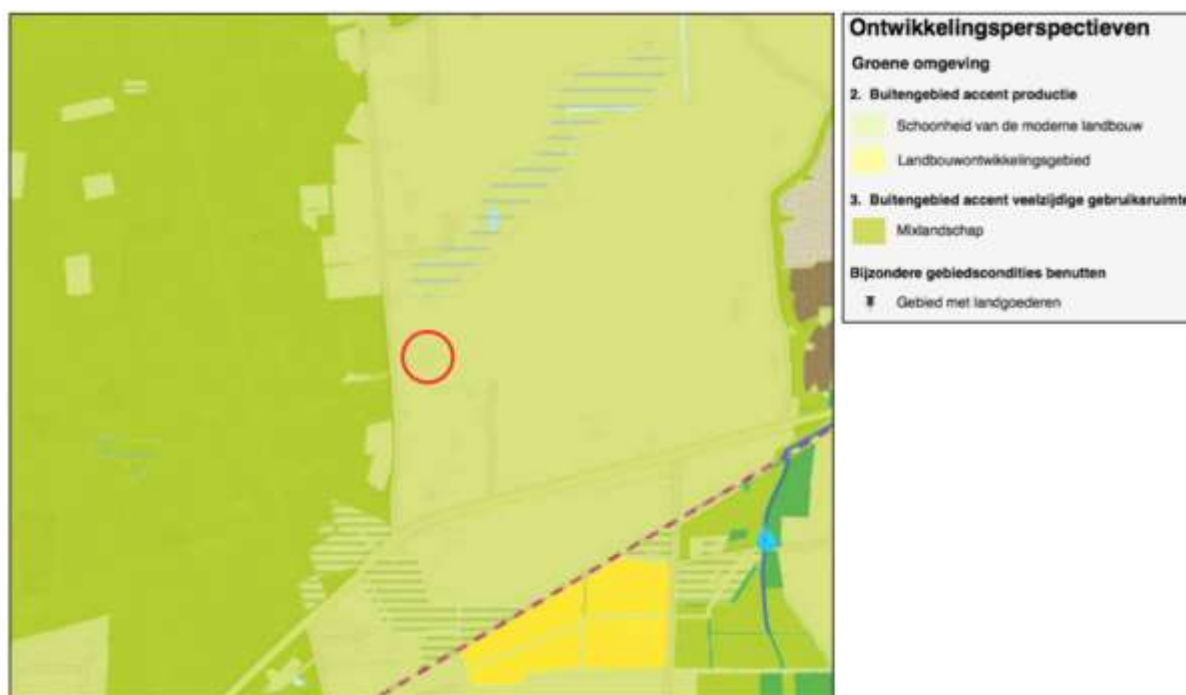
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een bestaande locatie welke herontwikkeld wordt. De herontwikkeling bestaat uit sloop van de bebouwing op perceel nr. 8 en het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouw. Het erf zal worden vergroot om zodoende voldoende afstand te creëren tot het naastgelegen bedrijfsperceel. Van een nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van een bestaande functie is dan ook geen sprake. Dit brengt met zich mee dat de basisinspanning volstaat en het treffen van een aanvullende kwaliteitsimpuls niet noodzakelijk is.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap”. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap’

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van mixlandschap staat de realisatie van een vervangende woning met bijgebouw niet in weg. De realisatie van het voornemen brengt geen belemmering met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Door de ontwikkeling wordt een groot oppervlak aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt het nieuwe erf landschappelijk ingepast. Het vorenstaande brengt met zich mee dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk zal worden versterkt. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

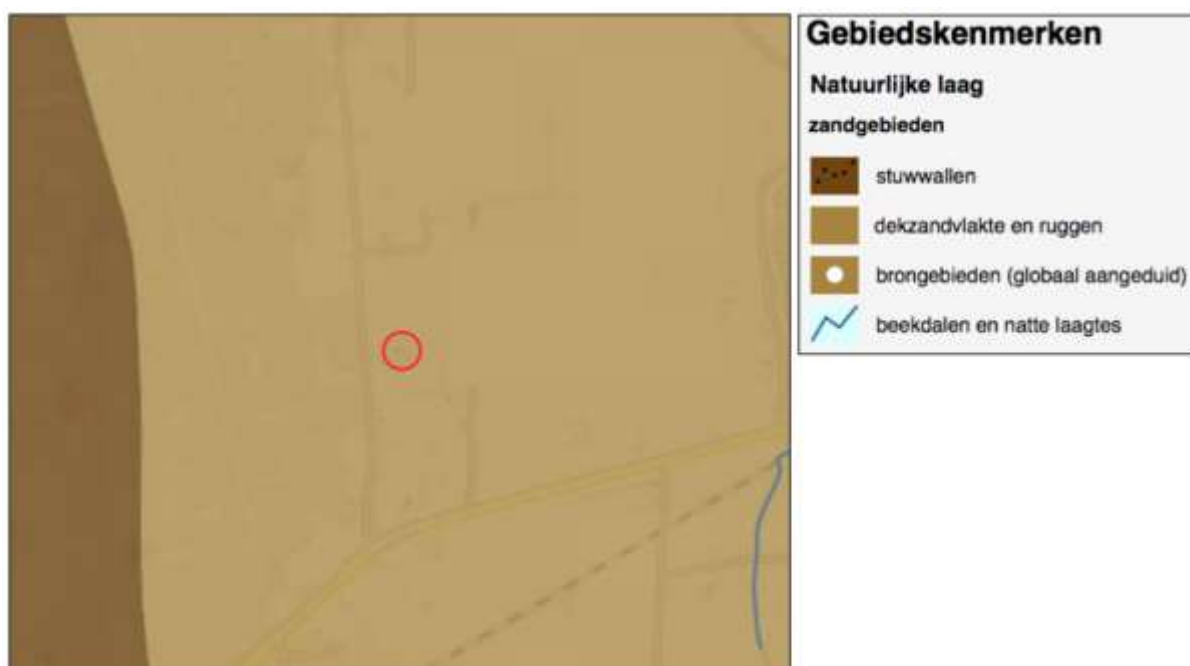
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap het uitgangspunt.

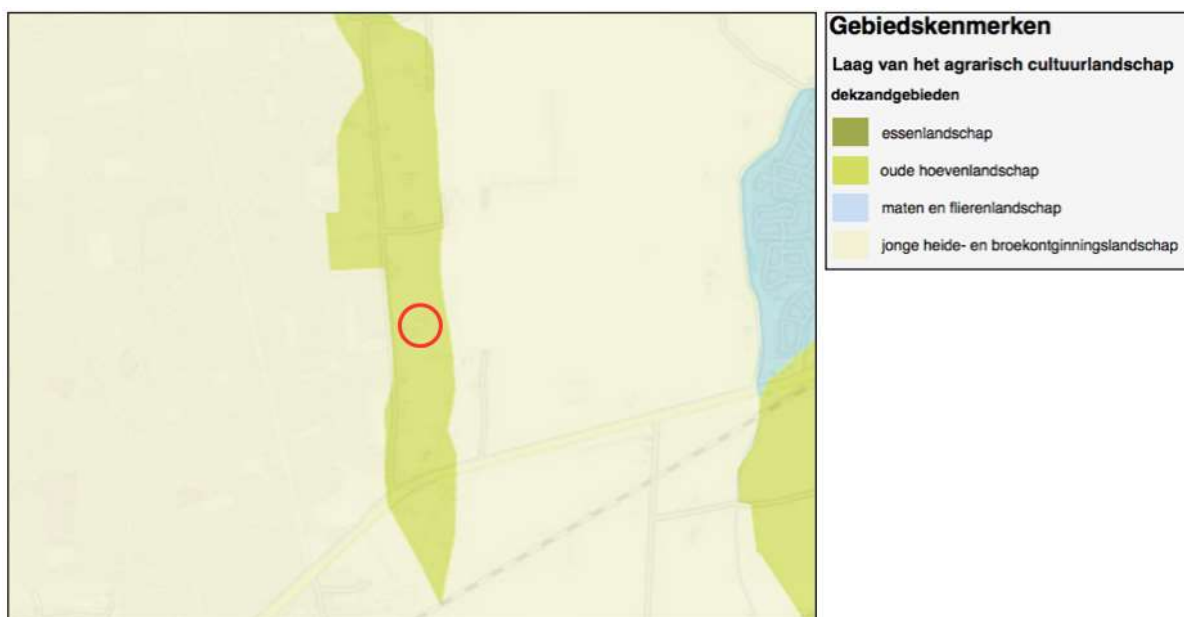
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke natuurlijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Geconcludeerd wordt dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.5. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Voor deze ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij wordt aangesloten op de landschappelijke kenmerken behorend bij het oude hoevenlandschap. Voor een nadere toelichting op het inrichtingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt.

3. De “Stedelijke laag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust- en leisurelaag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadernota landelijk gebied

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden ruimtelijke beleidskaders beschreven welke fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het bestemmingsplan geregeld zijn. Voor dit project zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het thema ‘Wonen’ van belang. Ook zijn de gemeentelijke ambities voor wat betreft duurzaamheid van belang.

4.3.1.2 Ambities: Toekomstbestendigheid

Toekomstbestendigheid, of duurzaamheid, is evenals ruimtelijke kwaliteit een breed begrip. Binnen het begrip duurzaamheid zijn echter een aantal elementen te onderscheiden die concreet, meetbaar en toetsbaar in ruimtelijk beleid kunnen worden verankerd. Het gaat daarbij om:

- **ecologische duurzaamheid** (bijvoorbeeld groen, inpassing, biodiversiteit);
- **economische duurzaamheid** (bijvoorbeeld functiemenging, flexibiliteit lokale economie, (wind)energie);
- **sociale duurzaamheid** (bijvoorbeeld volksgezondheid, leefbaarheid, identiteit).

Bij elke ontwikkeling zal de gemeente bekijken of er op al deze drie aspecten een meerwaarde kan worden behaald, zodat er een steeds toekomstbestendiger landelijk gebied ontstaat.

4.3.1.3 Thema: ‘Wonen’

Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten telt drie officiële kernen: de stad Rijssen en de dorpen Holten en Dijkerhoek. Naast de drie kernen zijn er vele gehuchten en buurtschappen. De meeste daarvan hebben hun oorsprong in de gemeente Holten. Daarbij gaat het om Espelo, Beuseberg, Neerddorp, Borkeld, Look, Holterberg, Holterbroek en Ligtenberg.

De bebouwing in het buitengebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing aan kronkelende wegen. Rondom de buurtschappen Holterbroek en Borkeld is er sprake van een open landschap met een blokvormige verkaveling. De woningen en (agrarische) bedrijven liggen als blokken in het landschap. De bossen van de Holterberg en Rijsserberg zijn bijzondere woongebieden. De woningen staan in een groene, parkachtige omgeving. In het landelijk gebied is de havezate De Oosterhof gelegen.

Trends

Tegenwoordig willen veel mensen de drukte van alle dag ontvluchten en ‘buiten wonen’. Ook het hobbymatig kunnen uitoefenen van agrarische activiteiten speelt daarbij een rol. Het aantal burgerwoningen in het buitengebied zal de komende jaren toenemen. Dit is niet het gevolg van nieuwbouw in het buitengebied, maar vooral het gevolg van het feit dat (voornamelijk de kleinere) agrarische bedrijven de bedrijfsvoering beëindigen en de bedrijfswoningen vervolgens als burgerwoning in gebruik nemen.

Wonen in het buitengebied biedt bij uitstek de mogelijkheden tot het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten. Van deze mogelijkheden wordt ook in het landelijk gebied van Rijssen-Holten gebruik gemaakt. Beleid als ‘Rood voor Rood’ en beleid over vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) stimuleert de mogelijkheden om in het buitengebied te wonen. Het is te verwachten dat deze trend de komende jaren gaat doorzetten.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Kadernota Landelijk gebied’

In voorliggend geval is sprake van planologische afsplitsing en het realiseren van vervangende nieuwbouw op het perceel nr. 8. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en daarnaast wordt er geïnvesteerd in de

ruimtelijk kwaliteit. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan het behoud van de sociale vitaliteit van het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de ‘Kadernota Landelijk Gebied’.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin de het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Dit LOP bestaat uit een viertal onderzoeksdelen, welke zijn ondergebracht in een drietal rapportages. Een daarvan, de landschapsontwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden. Het bewuste plangebied is gelegen in deelgebied 8; Oostflank Holterberg.

4.3.2.2 Deelgebied 8: Oostflank Holterberg

In dit deelgebied staat behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en behoud van de grondgebonden landbouw centraal. Hierna is de opgave opgenomen die geformuleerd is met betrekking tot de Lichtenbergerweg.

De opgave vanuit het LOP voor de Lichtenbergerweg is het behouden en creëren van landschappelijke doorzichten vanaf de Lichtenbergerweg naar het achterliggende open gebied in het oosten, om de sfeercontrasten en hoogteverschillen in de omgeving te ervaren.

Daarnaast worden erven ‘groen ingepakt’ met kavelgrensbeplantingen waarbij de openzijde is gericht naar de Lichtenbergerweg. De zo ontstane groene ensembles sluiten aan op het nabije bosgebied ten westen van de Lichtenbergerweg.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan’

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebied 8, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het inrichtingsplan. Het nieuwe erf wordt groen ingepakt waarbij de openzijde gericht is naar de Lichtenbergerweg. Hiermee wordt het erf op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast in het landschap en sluit het aan bij de gebiedskenmerken behorend bij het aanwezige landschap. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door te investeren in het landschap.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

In het kader van de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten wordt opgemerkt dat het herbestemmen van het perceel nr. 6a geen nadelige milieukundige relevantie heeft. Deze planologische wijziging wordt dan ook in het kader van de navolgende toetsing in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een vervangende woning. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven, waaronder het autobedrijf, op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaaï

De woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidszone van de Lichtenbergerweg. De afstand tussen de nieuwe woning en de as van de voorgenoemde weg bedraagt circa 100 meter. Gelet op het feit dat de Lichtenbergerweg een beperkte verkeersintensiteit kent, kan ervan uit worden gegaan dat de geluidsbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt. Overigens zal de binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning moet worden voldaan, maximaal 33 dB mogen bedragen. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

Rouwmaat Groep uit Groenlo heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Bouwlocatie woning (verkennend bodemonderzoek)

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 12 t/m 18) bevat een verhoogd gehalte zink (zware metalen) ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet, daarnaast is bij het gebruik wonen met tuin de humane risicoindex voor zink <1. Het gemeten gehalte zink (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM1 geeft uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 12+13) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of de detectiewaarde.

Grondwater (2.55-3.55 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 12 bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) ten opzichte van de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde.

Het matig verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 12 overschrijdt de tussenwaarde en geeft daardoor formeel aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Het matig verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 12 is op basis van de resultaten van de boven- en ondergrond niet te relateren en hangt naar verwachting op voorhand niet samen met een locatiespecifieke verontreiniging. In overleg met de gemeente is bepaald dat de aangetroffen waarde kan worden gerekend tot de natuurlijke achtergrondwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 12 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Overige gronden (verkennend en nader bodemonderzoek)

De overige gronden zijn in het kader van het verkennend bodemonderzoek meegenomen. In het onderzoek is geconstateerd dat de overige gronden niet geheel vrij zijn van bodemverontreiniging. Onder meer ter plaatse van de voormalige ondergrondse huisbrandolie tank en de voormalige garagewerkplaats zijn gehalten boven de tussenwaarde gemeten. Tevens is vastgesteld dat de toplaag onder het dakafschot aan het voormalig magazijn (noordzijde) een verhoogd gehalte asbest ten opzichte van de bepalingnorm bevat.

Gelet op de vorenstaande resultaten is er voor de overige gronden een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Op basis van dit onderzoek is er voldoende duidelijkheid wat betreft de (globale) omvang inzake de aard en omvang van de minerale olieverontreinigingen nabij de voormalige ondergrondse HBO tank en het magazijn.

Beide verontreinigingen zijn kleinschalig van omvang dit betekent dat bij een eventuele sanering hiervan de gemeente Rijssen-Holten het bevoegd gezag is. In dit stadium is de exacte omvang van de verontreinigingen niet significant. Bij sloop- en/of nieuwbouw werkzaamheden ter hoogte van de genoemde verontreinigingen dienen de aanbevelingen uit het onderzoek te worden opgevolgd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting. Aanvullend onderzoek in het kader van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het realiseren van een woning ter plaatse van het bouwblok. Bij werkzaamheden nabij de verontreinigingen dienen de aanbevelingen uit het onderzoek te worden opgevolgd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

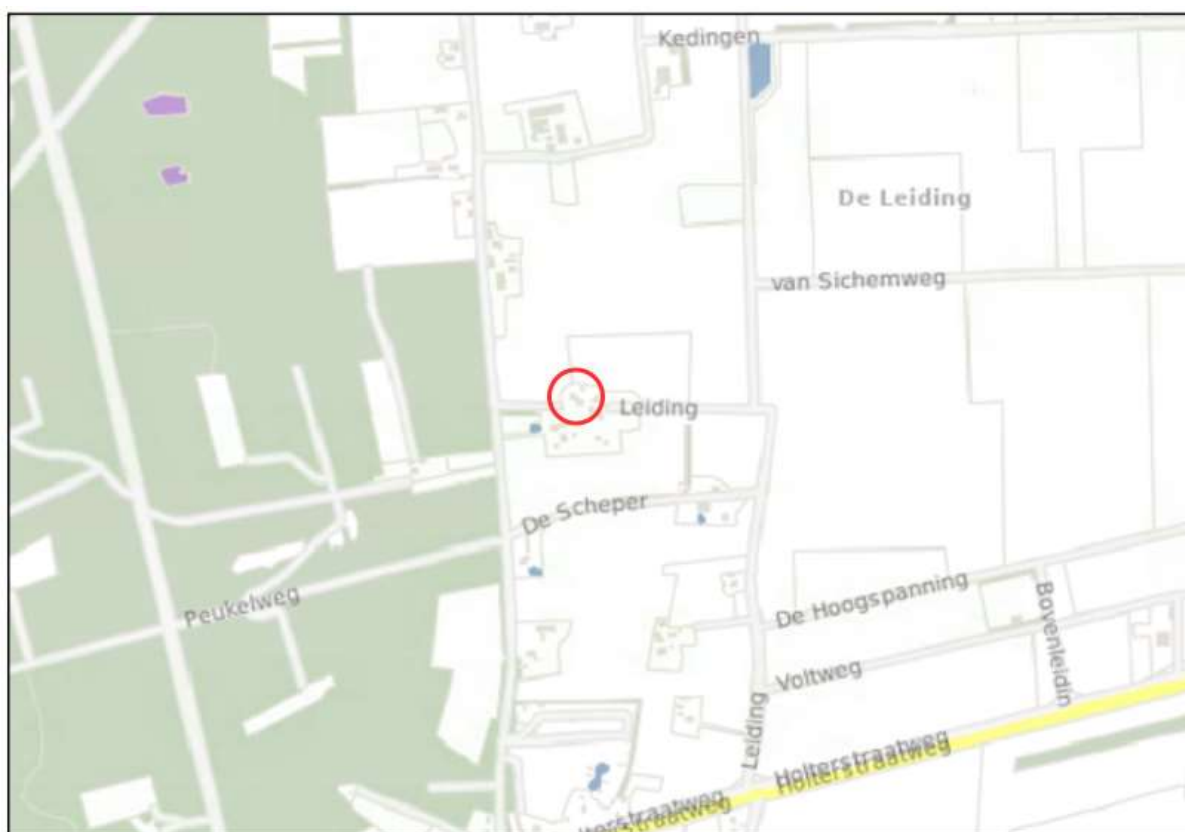
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten

(naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Situatie plangebied

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woonfunctie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving van de nieuwe woning is uitsluitend het bedrijfsperceel nr. 6a aanwezig. Een autobedrijf wordt op basis van de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' aangemerkt als een categorie 2 inrichting. Voor een dergelijke inrichting geldt als grootste richtafstand 30 meter voor het aspect 'geluid' en 10 meter voor de aspecten geur en gevaar. Met het bepalen van het bouwvlak voor de vervangende woning is hiermee rekening gehouden. De woning kan niet op kortere afstand dan 30 meter van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' worden gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan de grootste richtafstand en is ter plaatse van de vervangende woning derhalve een goed woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd vormt de woning geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het autobedrijf en eventuele uitbreiding daarvan (binnen de planologische kaders).

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf is gelegen aan de Lichtenbergerweg 10, op circa 165 meter afstand. Dit betreft een grondgebonden veehouderij, waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Geconcludeerd wordt dat agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd als gevolg van de ontwikkeling en dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van de nieuwe woning een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

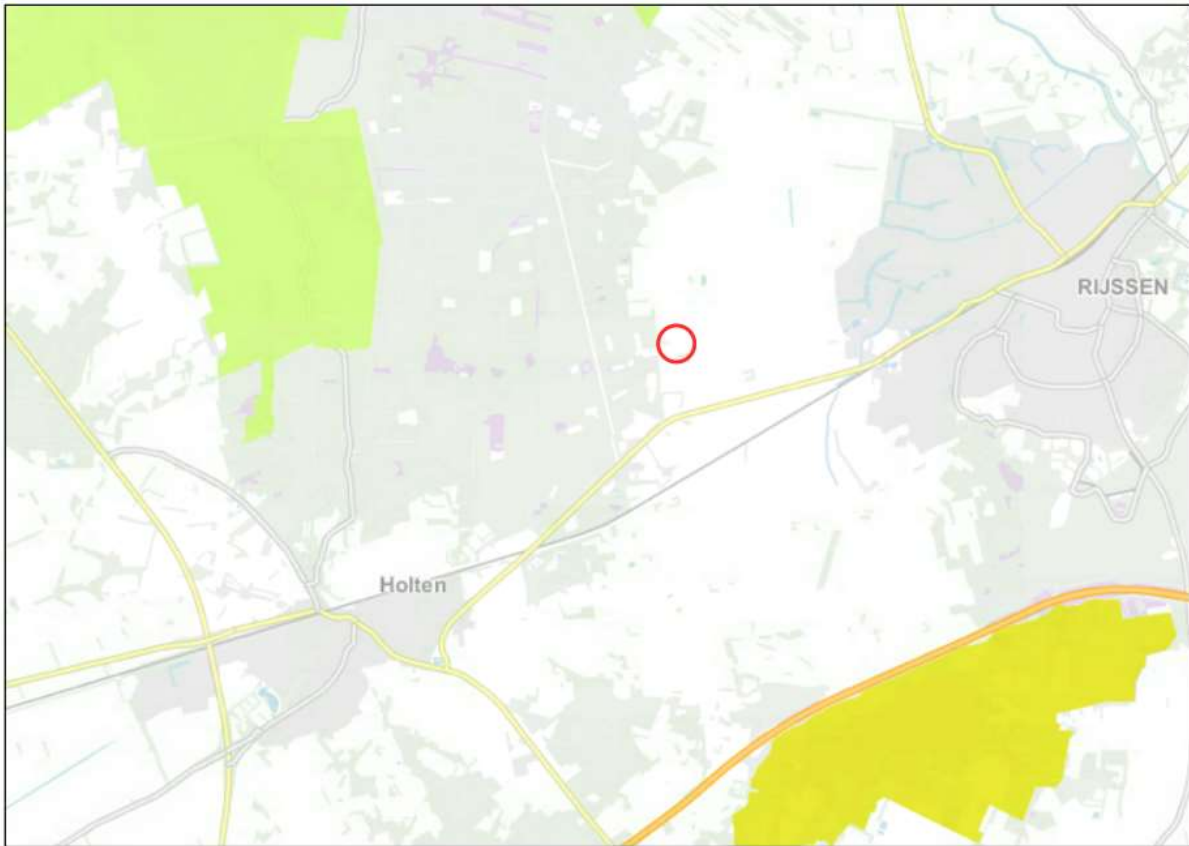
5.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Sallandse Heuvelrug” is gelegen op een afstand van circa 2,8 kilometer. Natura 2000-gebied “Borkeld” bevindt zich op een afstand van 3,4 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van deze Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS, is gelegen aan de overzijde van de Lichtenbergerweg, op circa 110 meter afstand van de nieuwe woning. In afbeelding 5.3 is de situering van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gelet op de ligging buiten de EHS, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt gesteld dat de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS niet worden aangetast.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit verschillende gebouwen, grasland/ruigte en een verwilderde tuin met bomen en struiken. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Van de in het gebied nestelende vogels zijn de bezette nesten (eieren & jonge vogels) beschermd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Door de voorgenomen activiteit wordt deze functie niet aangetast.

De in het gebied voorkomende amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten staan, met uitzondering van de Steenmarter, allemaal vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden, verstoren' als gevolg van handelingen in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen nadere maatregelen nodig. De Steenmarter bezet in het plangebied geen vaste rust- of voortplantingslocatie en de voorgenomen activiteit heeft daarom geen wettelijke consequentie. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. art.75C van de Ff-wet aangevraagd te worden. Indien de voortplantingsperiode van broedvogels wordt gerespecteerd, dan vormt de Ff-wet geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

5.7.3 Conclusie

Het plan brengt geen significant negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied met zich mee. Daarnaast worden er geen nadelige effecten voor de beschermde flora en fauna verwacht.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het perceel nr. 8 de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog’. Bij bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², en waarbij de bodem op een grotere diepte dan 0,5 m zal worden verstoord is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In voorliggend geval wordt er uitsluitend een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. De oppervlakte van deze beide bijgebouwen gezamenlijk bedraagt aanzienlijk minder dan 2.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt opgemerkt dat de bestaande archeologische dubbelbestemming die geldt op basis van het moederplan “Buitengebied Rijssen – Holten” is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

De 'Watervisie Rijssen-Holten' (2009) geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als de waterschappen. Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is meer uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen

en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP).

In het buitengebied is drukriolering aangelegd. Deze systemen zijn niet bedoeld voor de inzameling van regenwater (RWA), de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen terrein. De capaciteit van het systeem is uitgelegd op de afvoer van het huishoudelijke afvalwater vanuit het buitengebied. Aansluiting van de afvoer van verhard oppervlak op de drukriolering is dan ook niet toegestaan. Lozing via een zuiverende voorziening, op oppervlaktewater of de bodem van dit water is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder wel toegestaan.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

De gemeente Rijssen-Holten en het waterschap Vechtstromen zijn geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van de watertoets van toepassing is. Dit komt uitsluitend en alleen vanwege het feit dat binnen het plangebied een autobedrijf wordt geëxploiteerd. De uitgangspuntennotitie, zoals behorend bij de normale procedure, is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Er heeft nader overleg met de gemeente en het waterschap plaatsgevonden. Hierna is het advies van het waterschap opgenomen.

Advies waterschap

Uit de beantwoording van de vragen blijkt dat één vraag met ‘Ja’ is beantwoordt. Uit uw informatie blijkt dat:

- binnen het plangebied bedrijfsmatige activiteiten verricht worden waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt.

In kader van de watertoets heeft het waterschap hierop de volgende opmerking:

- Het gaat hierbij om een autobedrijf. Voor dit plan is het Activiteitenbesluit van toepassing. Vrij vertaald zegt het Activiteitenbesluit dat het rechtstreeks afstromen van verontreinigd (regen)water naar oppervlaktewater en bodem voorkomen moet worden. Water wat schoon is dient schoon te blijven.

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Het is wenselijk dat er geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende (bouw)materialen.

Bij het waterschap is niet helemaal duidelijk wat voor type rioolstelsel binnen het plangebied ligt. Het waterschap adviseert om de rioolbuizen van de woningen gescheiden aan te leggen tot aan de

perceelgrens. Zo kan bij een eventuele toekomstige aanleg van een gescheiden rioolstelsel hier dan eenvoudig op worden aangesloten. Bij het waterschap geniet het bovengronds afkoppelen van schoon regenwater (daken) en infiltreren in de bodem de voorkeur. Dit mag uiteraard niet leiden tot wateroverlast naar aanliggende percelen. Schoon regenwater van daken mag geloosd worden op het oppervlaktewater. Hierbij geldt wel dat voor alle ingrepen in de waterhuishouding tijdig een vergunning moet worden aangevraagd in kader van de Keur. Onder ingrepen in het waterhuishouding worden ook het onttrekken- en lozen van grond- en oppervlaktewater verstaan.

Het waterschap Vechtstromen heeft, inachtneming van bovenstaande opmerkingen, geen bezwaar.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);

- Nadere eisen: in nader bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: In de enkelbestemming ‘Bos’ en de archeologische dubbelbestemmingen zijn omgevingvergunningstelsels opgenomen, waarin bepaald is wanneer een vergunningplicht geldt.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 9)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan het bouwen van gebouwen op korte afstand van wegen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn. In dit artikel is ook de voorwaardelijke verplichting opgenomen ter verankering van de landschappelijke inpassing.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden nadere eisen gesteld ten aanzien van de specifieke regels geldend bij de ligging in een extensiveringsgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 14)*
In dit artikel is de procedure van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 15)*
In dit artikel is de werking van de wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Gronden met de bestemming “Agrarisch” zijn bedoeld voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw. Eén en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen- en parkeervoorzieningen, tijdelijke waterberging en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en sierwater en ter plaatse van de aanduiding ‘ontsluiting’ een nieuwe ontsluitingsweg. Op gronden met de bestemming “Agrarisch” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde - niet zijnde ten behoeve van opslag van veevoer en agrarische producten- ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,25 en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal tot 3 meter hoog.

Bedrijf (Artikel 4)

Het bestaande autobedrijf krijgt overeenkomstig het geldend bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat op het perceel Lichtenbergerweg 6a te Rijssen een autobedrijf (niet zijnde een autospuiterij) is toegestaan. De oppervlakte van het bedrijf mag niet meer bedragen dan 450 m² en er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Op basis van de bouwregels mogen er bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de bepaalde maatvoeringseisen.

Bos (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bos-/beplantingsstroken zoals opgenomen in het ruimtelijke kwaliteitsplan. De gronden zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, bestaande infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Uitsluitend gebouwen ten behoeve onderhoud en beheer van zijn onder voorwaarden toegestaan. Daarnaast zijn verschillende bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, waarbij een maximale bouwhoogte is vastgelegd.

Groen - Erf (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden waarvan gewenst is dat deze onbebouwd blijven. De voor ‘Groen - Erf’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterpartijen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, waarbij een maximale bouwhoogte is vastgelegd.

Wonen (Artikel 7)

De toekomstige woonkavel krijgt, conform de gemeentelijke systematiek, de bestemming “Wonen”. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen in woonhuizen, landschappelijke inpassing, bed & breakfast in de woning met daarbij behorende gebouwen, voorzieningen, tuinen en erven met dien verstande dat paardrijbakken niet zijn toegestaan. Binnen de bestemming mogen hoofdgebouwen in casu woonhuizen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de bepaalde maatvoeringseisen.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog (Artikel 8)

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. De dubbelbestemming is overeenkomstig het bestemmingsplan ‘Buitengebied Rijssen-Holten’ opgenomen opgenomen om zodoende mogelijke archeologische waarden te beschermen danwel veilig te stellen. Bij bouwwerkzaamheden of het uitvoeren van werken dienen de gestelde voorwaarden te worden nageleefd.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Rijssen - Holten hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen - Holten. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen die passen binnen het provinciale Rood voor Rood-beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is (of zal worden) gemaakt is geen vooroverleg noodzakelijk, mits het beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets is de ‘normale procedure’ van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de relatief geringe planologische betekenis is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Advies ervenconsulent

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Nader bodemonderzoek

Bijlage 4 Verkennend natuuronderzoek

Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie